

Protokół Nr 20/2013
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Pokrzywnica
odbytego w dniu 11 stycznia 2013 r. w lokalu Urzędu Gminy w Pokrzywnicy

Posiedzeniu Komisji przewodniczył Przewodniczący Komisji Edward Żelazek

Posiedzenie rozpoczęło o godz. 14⁰⁰, a zakończono o godz. 14⁴⁵

Stan osobowy Komisji – 3

Obecnych wg załączonej listy obecności – 3

Ponadto spoza składu Komisji w posiedzeniu udział wzięli:

1. Adam Dariusz Rachuba – Wójt Gminy
2. Tadeusz Jakubiak – Sekretarz Gminy
3. Zbigniew Księżyk – Podinspektor ds. funduszy i programów pomocowych oraz gospodarki nieruchomościami

Przebieg posiedzenia

Ad 1

Posiedzenie otworzył Pan Edward Żelazek - Przewodniczący Komisji, powitał przybyłych oraz przedstawił porządek obrad wg załącznika nr 2 do nin. protokołu, który został przyjęty w następującym brzmieniu:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Rozpatrzenie skargi p. Wiesława Gregorczyka na realizację zadań przez Wójta Gminy dotyczących przetargu na zabudowaną nieruchomość we wsi Pokrzywnica, przekazanej przez Rzecznika Dyscypliny Finansów Publicznych przy Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Warszawie
3. Wolne wnioski i oświadczenia.

Ad 2

Przewodniczący Komisji E. Żelazek przekazał dalsze prowadzenie obrad Leszkowi Malinowskiemu - członkowi Komisji.

Członek Komisji L. Malinowski poinformował, że Rzecznik Dyscypliny Finansów Publicznych przy Regionalnej Izbie Obrachunkowej przy piśmie nr DF-RI.502.643.2012 z dnia 15 grudnia 2012r. (data wpływu do biura rady – 20.12.2012 r.) na podstawie art. 231 kpa przekazał do rozpatrzenia Radzie Gminy skargę p. Wiesława Gregorczyka na realizację zadań przez Wójta Gminy dotyczących przetargu na zabudowaną nieruchomość we wsi Pokrzywnica

wg załącznika nr 3 do nin. protokołu.

W toku czynności wyjaśniających Komisja wysłuchała wyjaśnień Wójta Gminy w sprawie oraz zapoznała się z dokumentami przedłożonymi na tę okoliczność przez Z. Księżyka – podinspektora ds. funduszy i programów pomocowych oraz gospodarki nieruchomościami.

Wójt A. Rachuba udzielając wyjaśnień poinformował, co następuje:

W oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym, po zasięgnięciu opinii Komisji Rozwoju na posiedzeniu w dniu 4 listopada 2009r. oraz w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.). przeznaczono do wynajmu na okres 3 lat część zabudowanej nieruchomości położonej w Pokrzywnicy (pawilon handlowy)

Dnia 18.12.2009r. zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pokrzywnica ogłoszenie o przetargu nieograniczonym na najem części zabudowanej nieruchomości położonej we wsi i gm. Pokrzywnica, objętej księgą wieczystą KW nr 44084, oznaczoną w ewidencji gruntów numerami 494 i 495.

Zarządzeniem nr 1/2010 z dnia 4.01.2010r. powołał komisję przetargową do przeprowadzenia przetargu na wynajem w/w nieruchomości. W jej skład weszli: Tadeusz Jakubiak – Przewodniczący Komisji oraz Członkowie Komisji: Krystyna Sobota i Magdalena Kamińska.

28.01.2010r. odbył się przetarg ustny nieograniczony na najem części zabudowanej nieruchomości położonej we wsi i gm. Pokrzywnica. Do udziału w przetargu zostali dopuszczeni: p. Losz, Przedsiębiorstwo Usługowo Handlowe „ADROL” i W. Gregorczyk. Cena wywoławcza za najem przedmiotowej nieruchomości wynosiła 600 zł. Najwyższą cenę w przetargu zaoferował p. P. Losz tj. 950 zł i wygrał przetarg. Po doliczeniu podatku VAT czynsz za najem wyniósł 1.159 zł.

W dniu 03.02.2010r dokonano przekazania Panu Piotrowi Loszowi pawilonu handlowego. W trakcie spotkania stwierdzono, że zły stan techniczny obiektu (korozja stelaży, uszkodzenia więźby dachowej, zawilgocone ściany wewnętrzne, przestarzała instalacja elektryczna) może stanowić zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i bezpieczeństwa mienia na skutek uszkodzonej konstrukcji budynku oraz instalacji elektrycznej. W celu przygotowania obiektu do użytku należało wykonać szereg koniecznych napraw konstrukcyjnych oraz wymiany instalacji elektrycznej. Usterki wykazane podczas przekazania budynku wykraczały ponad niezbędne przystosowanie lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej z którymi wiążą się dodatkowe nakłady finansowe przewyższające koszty przystosowania obiektu do użytku. Wobec tego najemca zwrócił się o wprowadzenie do umowy zapisu o wspólnym finansowaniu kosztów poniesionych na remont stałej konstrukcji pawilonu oraz elementów trwale z nim związanych.

Mając na uwadze zapewnienie bezpieczeństwa ludziom i mienia przychylił się do prośby przyszłego najemcy. Dnia 17.02.2010r. zawarł z p. Piotrem Loszem umowę najmu na część nieruchomości położonej we wsi Pokrzywnica oznaczonej numerami 494 i 495 tj. pawilon handlowy o powierzchni 100 m² wraz z gruntem niezbędnym do jego użytkowania. W § 4 w/w umowy zawarto klauzulę zaliczenia najemcy na poczet czynszu część nakładów przez niego poniesionych na remont pawilonu dotyczący stałej konstrukcji budynku.

Dnia 10.03.2010r. p. P. Losz skierował do Urzędu Gminy w Pokrzywnicy podanie o wliczenie kosztów remontu w czynsz za lokal. Do podania załączył 29 faktur. Protokołem uzgodnień z 21.05.2010r. zaliczono część wydatków na remont udokumentowany 29 fakturami na łączną kwotę 5.700 zł, a mianowicie:

1. Fakturę VAT nr 28/10 z dnia 19.02.2010r. na kwotę 87,84zł;
2. Fakturę VAT nr 8/10 z dnia 22.02.2010r. na kwotę 2.250 zł;
3. Fakturę VAT nr 03/2010 z dnia 10.02.2010r. na kwotę 1.952 zł;
4. Fakturę VAT nr F/EN1/10/000177 z dnia 05.03.2010r. na kwotę 2151,52zł (bez materiałów eksploatacyjnych);
5. Fakturę VAT nr 30/10 z dnia 19.02.2010r. na kwotę 794,76 zł.

Powyższa kwota została zaliczona na poczet czynszu najmu.

Pan P. Losz w dniu 18.08.2010 r. dokonał zgłoszenia budowy zadaszenia nad wejściem do sklepu w m. Pokrzywnica do Starostwa Powiatowego w Pułtusk Wydział Budownictwa i Architektury. „Milczącą zgodę” uzyskał w dniu 18.09.2010r.

Oprócz czynszu p. Losz płaci podatek od nieruchomości. 26.04.2012 r. p. P. Losz złożył korektę do Informacji w sprawie podatku od nieruchomości na 2012 r. W związku z tym w dniu 30.04.2012 r. wydał decyzję nr Fn.3120.280076.2012.N.2.BM zmieniającą wymiar podatku od nieruchomości na rok 2012.

Podinspektor ds. funduszy i programów pomocowych oraz gospodarki nieruchomościami p. Z. Księżyk przedłożył do wglądu poniższe dokumenty:

1. Ogłoszenie Wójta Gminy Pokrzywnica w sprawie przetargu nieograniczonego na najem części zabudowanej nieruchomości położonej we wsi i gm. Pokrzywnica, objętej księgą wieczystą KW nr 44084, oznaczoną w ewidencji gruntów numerami 494 i 495
2. Zarządzenie Nr 1/2010 Wójta Gminy Pokrzywnica z dnia 4 stycznia 2010 roku w sprawie powołania komisji przetargowej do przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na najem części zabudowanej nieruchomości położonej we wsi i gm. Pokrzywnica, objętej księgą wieczystą KW nr 44084, oznaczoną w ewidencji gruntów numerami 494 i 495

3. Protokół z przetargu ustnego nieograniczonego odbytego w dniu 28 stycznia 2010r. na najem części zabudowanej nieruchomości położonej we wsi i gm. Pokrzywnica, objętej księgą wieczystą KW nr 44084, oznaczoną w ewidencji gruntów numerami 494 i 495;
4. Protokół zdawczo-odbiorczy przekazania pawilonu handlowego z dnia 03.02.2010r.;
5. Umowę najmu lokalu handlowego w Pokrzywnicy zlokalizowanego na części nieruchomości oznaczonej numerem 494 i 495;
6. Podanie z dnia 10.03.2010r. Pana Piotra Losza skierowane do Urzędu Gminy w Pokrzywnicy w sprawie wliczenia kosztu remontu lokalu handlowego w czynsz;
7. Protokół uzgodnień dotyczący zaliczenia nakładów poniesionych na remont pawilonu handlowego na poczet czynszu z dnia 21.05.2010r.;
8. Fakturę VAT nr 28/10 z dnia 19.02.2010r. na kwotę 87,84zł;
9. Fakturę VAT nr 8/10 z dnia 22.02.2010r. na kwotę 2250,00zł;
10. Fakturę VAT nr 03/2010 z dnia 10.02.2010r. na kwotę 1952,00zł;
11. Fakturę VAT nr F/EN1/10/000177 z dnia 05.03.2010r. na kwotę 2151,52zł (bez materiałów eksploatacyjnych);
12. Fakturę VAT nr 30/10 z dnia 19.02.2010r. na kwotę 794,76 zł;
13. Zgłoszenie budowy zadaszenia nad wejściem do sklepu na działce nr 494 i 495 z dnia 18.08.2010r.
14. Informację w sprawie podatku od nieruchomości, rolnego, leśnego na rok 2012 (korekta) z dnia 26.04.2012r.
15. Decyzję Wójta Gminy Pokrzywnica nr Fn.3120.280076.2012.N.2.BM z dnia 30.04.2012r. w sprawie zmian wymiaru podatku od nieruchomości na rok 2012.

Członek Komisji L. Malinowski pytał, czy w ogłoszeniu o przetargu na wynajem przedmiotowej nieruchomości jest wyszczególnienie jaki charakter ma mieć pawilon handlowy?

Wójt wyjaśnił, że przedmiotem przetargu był budynek pawilonu handlowego o pow. 100 m² wraz z gruntem niezbędnym do jego użytkowania.

Członek Komisji L. Malinowski pytał, czy przed przetargiem dokonano oceny stanu technicznego tego budynku?

Wójt zaprzeczył, że przed ogłoszeniem przetargu wykonano ekspertyzę techniczną tego budynku. Dopiero jak najemca przystąpił do remontu okazało się jaki jest jego stan faktyczny.

Członek Komisji L. Malinowski pytał, czy potencjalnym nabywcom udostępniono budynek do wglądu?

Wójt stwierdził, że żadna z osób przystępujących do przetargu nie zgłaszała chęci obejrzenia pawilonu. Przypuszcza, iż budynek był im znany gdyż wcześniej robili w nim zakupy.

Członek Komisji L. Malinowski pytał, z czego wynika uprawnienie Wójta mówiące o zastosowaniu ulgi w czynszu?

Wójt wyjaśnił, że jako zarządca nieruchomości ma takie uprawnienie. Zgodnie z Wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 04.11.1980r., II CR 394/80 najemca miał prawo zwrócić się w tej kwestii.

Przewodniczący Komisji E. Żelazek pytał, do kiedy p. Losz ma umowę najmu tego pawilonu?

Wójt poinformował, że umowa najmu wygasa z dniem 28.02.2013 r. Zgodnie ze stanowiskiem Rady Gminy, przystąpił do opracowania dokumentacji na sprzedaż tej nieruchomości. Jednak potrwa to jeszcze dwa bądź trzy miesiące. Do czasu rozstrzygnięcia przetargu lepiej będzie przedłużyć umowę p. Loszowi niż budynek miałby pozostać pustostanem. Wówczas mógłby być posądzony o niegospodarność.

Sekretarz Gminy stwierdził, że przygotowanie dokumentacji do sprzedaży może zająć nawet pół roku. Ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje możliwość przedłużenia umowy dotychczasowemu najemcy.

Ad 3

W wolnych wnioskach ustalono, że 25 stycznia 2013 r. o godz. 14.00 odbędzie się kolejne posiedzenie Komisji rewizyjnej.

Na tym posiedzenie zakończono.

Niniejszy protokół sporządzono w dwóch, jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz przekazano Radzie Gminy.

Protokółowała:
Anna Mróz

Podpisy Komisji

1. **Przewodniczący Komisji**
2. **Członek Komisji**
3. . -”-